

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR B15B, KRUTTVERKET DELER AV, GNR.13 BNR.214

Planen er datert 27.06.2012

Bestemmelsene er datert Block Watne AS 27.06.2012, revidert 06.08.2012

§ 1 HENSIKT

Hensikt med reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av et godt boligmiljø med vektlegging av større boliger som egner seg for barnefamilier.

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

§ 2.1 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan for området skal være retningsgivende for prosjekteringen.

§ 2.2 Miljøbestemmelser

Støyvernet for innomhus og utomhus skal tilfredsstille Miljøverndepartementet retningslinje T-1442 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*.

§ 2.3 Renovasjon

Det skal velges avfallsløsning som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Avfallsløsning velges i samråd med ROAF og godkjennes av Nittedal kommune.

§ 2.4 Universell utforming

Ved utforming av bygninger og uteområder skal prinsippene om universell utforming følges.

§ 3 AREALFORMÅL

Reguleringsplanen omfatter følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse, felt BK1 og BK2.

Lekeplass

Annen veigrunn - grønt areal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg (privat), p_V

Fortau (offentlig), o_F

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Generelt

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser, unntatt boder som kan plasseres utenfor byggegrenser. Der byggegrenser ikke er oppgitt på plankartet, er byggegrense lik formålsgrense.

§ 4.2 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

Området er delt opp i felt BK1 og BK2

§ 4.2.1 Takform

Bebyggelsen skal ha pulttak med takvinkel mellom 1-15 grader, unntatt garasjetakene som veksler mellom flatt – og skråtak mellom 1-15 grader.

§ 4.2.2 Gesims- og mønehøyder

Maksimum gesimshøyder fremkommer av plankartet. Maksimum gesimshøyde er 9 meter for BK1 og BK2. BK1 vil ha 2 etasjer inkl. kjeller, mens BK2 vil ha 3 etasjer inkl. kjeller. Alle høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

§ 4.2.3 Byggegrenser

Byggegrense som er vist for BK1 og BK2 gjelder for boligbebyggelse.

§ 4.2.4 Utnyttelse

Maksimalt tillatt utnyttelse er % - BYA = 40 %. Det tillates maks 14 boenheter innenfor planområdet.

§ 4.2.5 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides uteoppholdsareal inkludert terrasser på 100 m² pr. bolig for rekkehus, og 150 m² pr. bolig for kjedehus.

§ 4.2.6 Oppvarming

Oppvarmingskilder vil være vedfyring og balansert ventilasjon.

§ 4.2.7 Støttemur

Det skal opparbeides støttemur øst på BK2 langs fortauet som ligger i tilknytning til Svartkruttveien, støttemuren vil ligge utenfor byggegrensen.

§ 4.2.8 Renovasjon

Renovasjon plasseres nord på BK1 langs Svartkruttveien, hvor det er avmerket avfall på plankartet. Renovasjon vil ligge utenfor byggegrensen.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Fortau (o_F)

Fortau langs Svartkruttveien opparbeides av Nittedal kommune i henhold til kommunes gjeldende vei - og gatenorm.

§ 5.2 Kjøreveg (V)

Vegen skal benyttes som intern vei frem til eiendommene boligene.

§ 5.3 Parkering

For boliger med 3 rom eller mer skal det opparbeides 1,5 parkeringsplass per bolig, hvorav minst 1 p-plass til garasje/ overbygget p-plass.

§ 5.4 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for lokalt overvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 6 UTOMHUSOMRÅDER

§ 6.1 Utomhusplan

For byggeområdene skal det utarbeides en utomhusplan som skal godkjennes senest ved igangsettingstillatelse.

§ 6.2 Lekeplass, f_L

f_L er felles for kun felt BK1 og BK2

Lekeplassen skal etableres i henhold til Nittedal kommunes gjeldende bestemmelser og skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.